ALLEGATO G
SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Tra

Terme di Santa Cesarea s.p.a., con sede legale in Santa Cesarea Terme (LE), Via Roma n. 40, codice fiscale 01426070585, partita IVA 00583840756, PEC protocollo@pec.termesantacesarea.it, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore _____, munito dei necessari poteri*, di seguito denominata anche "Concedente" o "Società"**;

e

[denominazione/ragione sociale dell'Affittuario], con sede legale in *_, Via/Piazza _ *n.* , codice fiscale _*, partita IVA _*, iscritta al Registro delle Imprese di* _ al n. _*, in persona di* _, nato/a a _ *il* _, codice fiscale _*, nella qualità di* _, munito/a dei necessari poteri in forza di _____, di seguito denominata anche "Affittuario";
Concedente e Affittuario sono di seguito congiuntamente denominate "Parti".

Premesso che

- la Concedente ha approvato e indetto una procedura selettiva per l'affitto del ramo d'azienda costituito dalla struttura turistico-ricettiva alberghiera denominata "Albergo Palazzo", sita in Santa Cesarea Terme(Le) alla via Roma n. 237;
- la procedura è stata disciplinata dall'Avviso di asta pubblica, dal Disciplinare di Gara e dai relativi allegati, che l'Affittuario dichiara di conoscere e accettare integralmente;
- la procedura si è conclusa con l'aggiudicazione in favore dell'Affittuario, disposta con provvedimento n. _ del __;
- il ramo d'azienda è costituito da un complesso organizzato di beni e rapporti destinato all'esercizio dell'attività alberghiera, ai sensi degli artt. 2555, 2561 e 2562 del codice civile;
- l'Affittuario dichiara di avere effettuato il sopralluogo, di avere esaminato la documentazione della procedura e gli allegati tecnici, di conoscere lo stato di fatto e di diritto del ramo d'azienda e di averlo ritenuto idoneo alla gestione cui è destinato;
- le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Oggetto del contratto

La concede in affitto all'Affittuario, che accetta, il ramo d'azienda denominato "Albergo Palazzo", destinato all'esercizio dell'attività turistico-ricettiva alberghiera nel Comune di Santa Cesarea Terme (Le) alla via Roma n. 237.
Il ramo d'azienda è concesso quale complesso unitario organizzato per l'esercizio dell'impresa alberghiera, comprensivo degli elementi materiali e immateriali indicati nel presente contratto e nei relativi allegati.
L'affitto è stipulato ai sensi degli artt. 2555, 2561 e 2562 del codice civile. Restano ferme, per quanto compatibili, le disposizioni degli artt. 2556, 2558, 2559, 2560 e 2112 del codice civile.
Il presente contratto non costituisce locazione autonoma del solo immobile, ma ha per oggetto il godimento temporaneo del ramo d'azienda unitariamente considerato.

Art. 2 – Composizione del ramo d'azienda

Il ramo d'azienda comprende:
- unità immobiliare sita in Santa Cesarea Terme alla via Roma n. 237, censita in catasto al Foglio n. 31 - p.lla n. 5 sub. n. 5 (albergo);
- unità immobiliare sita in Santa Cesarea Terme alla via Roma, censita in catasto al Foglio n. 31 p.lla 584 e 587 (scoperto);
- unità immobiliari site in Santa Cesarea Terme alla via Roma, censite in catasto al Foglio n. 31 p.lla 177 sub. nn. 3, 4, 5, 9, 10, 12, 13 (locali commerciali);
- unità immobiliare sita in Santa Cesarea Terme alla via Roma, censita in catasto al Foglio n. 31 p.lla 177 sub. nn. 1, 2 e 7 (locali uffici);
- impianti, attrezzature, arredi, allestimenti e beni strumentali inventariati nell'Allegato E al presente Avviso;
- personale dipendente attualmente impiegato presso la struttura, indicato nell'Allegato F;
- avviamento;
- ogni ulteriore bene, pertinenza o dotazione espressamente ricompreso negli allegati al presente contratto.

Il complesso aziendale è concesso a corpo e non a misura. L'Affittuario dichiara di averne verificato consistenza, caratteristiche e stato di conservazione e rinuncia, nei limiti consentiti dalla legge, a contestazioni fondate su differenze quantitative o descrittive non incidenti sull'identità sostanziale del ramo d'azienda.
Il ramo d'azienda è consegnato nello stato di fatto e di diritto risultante dal verbale di consegna, con le servitù attive e passive, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi natura risultanti dai titoli e dalla documentazione disponibili.

Art. 3 – Verbale di consegna e decorrenza

La consegna del ramo d'azienda sarà effettuata mediante verbale sottoscritto dalle Parti entro il _ / in data _.
Il verbale di consegna dovrà riportare almeno:
a) lo stato dei locali, degli impianti e delle pertinenze;

b) la consistenza dei beni aziendali;
c) le letture dei contatori e l'indicazione delle utenze;
d) la consegna delle chiavi, dei codici, della documentazione tecnica e amministrativa disponibile;
e) ogni riserva o osservazione delle Parti.
La durata del contratto e gli obblighi economici dell'Affittuario decorrono dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda indicata nel verbale di consegna, salvo quanto previsto in materia di pagamento della prima annualità.

Art. 4 – Durata e opzione di rinnovo

Il contratto ha durata di venti anni, decorrenti dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda.
Alla scadenza del ventennio, la Concedente ha facoltà di esercitare l'opzione di rinnovo per ulteriori dieci anni, mediante comunicazione scritta all'Affittuario da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza.
L'opzione di rinnovo costituisce facoltà esclusiva della Concedente e non determina alcun rinnovo automatico. In mancanza di comunicazione di esercizio dell'opzione, il contratto cesserà alla scadenza del ventennio, senza necessità di ulteriore disdetta.

Art. 5 – Canone e modalità di pagamento

Il canone annuo iniziale è stabilito in Euro ____ (____/00), oltre IVA nella misura di legge ove dovuta.
Il canone è stato determinato sulla base dell'offerta economica presentata dall'Affittuario e accettata dalla Concedente.
Il canone annuo sarà incrementato del 10% a decorrere dal sesto anno dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda. Il canone così incrementato costituirà la base per gli aggiornamenti successivi.
A decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale, il canone sarà aggiornato automaticamente, anche in assenza di richiesta della Concedente, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) registrata nell'anno precedente.
La prima annualità dovrà essere versata anticipatamente e integralmente alla data di sottoscrizione del presente contratto, mediante bonifico sul conto corrente indicato dalla Concedente o con altra modalità concordata per iscritto.
Le annualità successive saranno corrisposte anticipatamente entro il giorno _ di ciascun anno contrattuale, mediante bonifico sul conti corrente della concedente.
Il mancato o tardivo pagamento del canone produrrà gli effetti previsti dal presente contratto, senza pregiudizio per il diritto della Concedente di agire per il pagamento delle somme dovute, degli interessi e degli ulteriori danni.

Art. 6 – Destinazione del ramo d'azienda e divieti

L'Affittuario dovrà destinare il ramo d'azienda esclusivamente all'esercizio dell'attività turistico-ricettiva alberghiera, operando sotto l'insegna "Albergo Palazzo", salvo diversa autorizzazione scritta della Concedente.
È vietata ogni modifica della destinazione aziendale, anche parziale, che non sia previamente autorizzata per iscritto dalla Concedente e consentita dalla normativa applicabile.
È vietato cedere il presente contratto, concedere in subaffitto, sub-concedere o affidare a terzi, in tutto o in parte, il ramo d'azienda senza il previo consenso scritto della Concedente.
L'eventuale ricorso a imprese esecutrici per lavori, manutenzioni o servizi non costituisce cessione o subaffitto del ramo d'azienda, purché non comporti il trasferimento a terzi del godimento o della gestione del complesso aziendale e sia conforme alla legge e al presente contratto.

Art. 7 – Gestione e conservazione dell'efficienza aziendale

L'Affittuario assume la custodia del ramo d'azienda e si obbliga a gestirlo con la diligenza del buon imprenditore, conservando l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti, delle attrezzature e delle normali dotazioni.
L'Affittuario dovrà mantenere la continuità e la funzionalità dell'attività alberghiera, senza modificare la destinazione del ramo d'azienda e senza compromettere l'avviamento, l'immagine commerciale o il valore dei beni aziendali.
L'Affittuario assume a proprio carico tutte le spese derivanti dall'uso e dall'esercizio del ramo d'azienda, comprese, a titolo esemplificativo, utenze, energia elettrica, riscaldamento, acqua, TARI, assicurazioni, oneri fiscali connessi all'attività e ogni altro costo di gestione.

Art. 8 – Manutenzioni e sostituzione dei beni

Sono a carico dell'Affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari alla conservazione del ramo d'azienda, degli immobili, degli impianti, degli arredi, delle attrezzature e dei beni strumentali.
Sono altresì a carico dell'Affittuario gli interventi di manutenzione straordinaria previsti dall'Allegato D e quelli che si rendano necessari per la conservazione della funzionalità del complesso aziendale, previa autorizzazione scritta della Concedente quando incidano sulla struttura, sugli impianti o sulla configurazione dell'azienda.
In nessun caso gli oneri manutentivi potranno comportare riduzione o sospensione del canone, salvo diverso accordo scritto tra le Parti.
Gli arredi, le attrezzature e i beni strumentali di proprietà della Concedente devono essere mantenuti in condizioni di efficienza funzionale, tenuto conto del normale deterioramento d'uso. I beni divenuti inutilizzabili per usura o guasto non riparabile dovranno essere sostituiti dall'Affittuario con beni di pari categoria e livello qualitativo.

I macchinari, gli arredi e le attrezzature acquistati dall'Affittuario resteranno di sua proprietà. Alla cessazione del contratto l'Affittuario potrà asportarli, purché ciò avvenga senza danni agli immobili, agli impianti o ai beni della Concedente.

Art. 9 – Lavori obbligatori

L'Affittuario si obbliga a eseguire a propria cura e spese i lavori obbligatori indicati nell'Allegato D, nel rispetto della normativa edilizia, urbanistica, impiantistica, ambientale, antincendio, di sicurezza e di tutela dei lavoratori.
Entro sessanta giorni dalla presa in consegna del ramo d'azienda, l'Affittuario dovrà trasmettere alla Concedente, a mezzo PEC, la documentazione tecnica ed economica relativa ai lavori e il cronoprogramma dettagliato.
La Concedente, entro trenta giorni dal ricevimento, potrà esprimere il proprio parere o formulare osservazioni. Decorso tale termine senza comunicazioni, la documentazione si intenderà approvata ai soli fini del rapporto tra le Parti, restando a carico dell'Affittuario l'acquisizione di ogni autorizzazione di legge.
L'Affittuario dovrà ultimare i lavori entro 18 mesi dalla data di effettivo inizio, comunicata alla Concedente.
Per ogni giorno di ritardo sarà applicata una penale di Euro 100,00, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e quanto previsto in materia di risoluzione.
Ultimati i lavori, l'Affittuario dovrà trasmettere alla Concedente la comunicazione di fine lavori, il verbale sottoscritto e la richiesta di sopralluogo per la verifica dell'esecuzione.
Le modifiche al progetto approvato dovranno essere previamente autorizzate per iscritto dalla Concedente. Eventuali cause di forza maggiore o fatti non imputabili all'Affittuario dovranno essere comunicati tempestivamente e documentati.
Nel caso in cui dal sopralluogo la Concedente rilevi e dimostri la non corretta esecuzione dei lavori, l'affittuario sarà tenuto a eseguire prontamente gli interventi ripristinatori necessari ad assicurarne l'esecuzione a regola d'arte, entro il termine essenziale di giorni 30 naturali e consecutivi dalla relativa diffida/intimazione, decorso il quale si applicherà la penale giornaliera di Euro 100,00 di cui innanzi, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e quanto previsto in materia di risoluzione.

Art. 10 – Lavori facoltativi e offerta tecnica

L'Affittuario si obbliga a realizzare a regola d'arte i lavori facoltativi e gli interventi migliorativi indicati nella propria offerta tecnica, che viene allegata al presente contratto sotto la lettera _____ e ne costituisce parte integrante.
I lavori facoltativi dovranno essere eseguiti secondo il cronoprogramma offerto e, in ogni caso, ultimati entro il termine massimo di due anni dalla data di effettiva consegna del ramo d'azienda.
Ai lavori facoltativi si applicano, in quanto compatibili, tutte le disposizioni dell'articolo precedente.

Nessuna riduzione del canone, rimborso o indennizzo sarà riconosciuto per i lavori facoltativi, trattandosi di obblighi assunti dall'Affittuario nell'ambito della propria offerta tecnica ed economica.

Art. 11 – Autorizzazioni amministrative

L'Affittuario dovrà ottenere, volturare e mantenere per tutta la durata del rapporto tutte le licenze, autorizzazioni, abilitazioni, SCIA, nulla osta e titoli necessari per l'esercizio dell'attività alberghiera.
L'Affittuario dichiara di possedere i requisiti soggettivi necessari e si assume ogni responsabilità per il rilascio, il mantenimento e il rinnovo dei titoli amministrativi.
Entro trenta giorni dalla stipula del contratto, l'Affittuario dovrà procedere alla voltura dei titoli amministrativi esistenti ovvero all'acquisizione dei nuovi titoli necessari, dandone prova alla Concedente.
Il mancato perfezionamento delle volture o il mancato ottenimento dei titoli necessari entro il termine previsto per causa imputabile all'affittuario, costituisce causa di cessazione del contratto secondo quanto previsto dall'articolo 20.
Alla cessazione del rapporto l'Affittuario dovrà collaborare alla restituzione, alla voltura o alla reintestazione dei titoli amministrativi, secondo quanto richiesto dalla normativa e dalla Concedente.

Art. 12 – Personale dipendente

Con decorrenza dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda, si producono gli effetti previsti dall'art. 2112 del codice civile nei confronti del personale dipendente assegnato alla struttura e indicato nell'Allegato F.
L'Affittuario subentra nei rapporti di lavoro con il personale trasferito, con conservazione dei diritti maturati dai lavoratori e applicazione dei trattamenti economici e normativi previsti dalla legge, dai contratti collettivi applicabili e dai contratti individuali, nei limiti e secondo le modalità previste dalla legge.
Le Parti si obbligano a eseguire gli adempimenti informativi e sindacali eventualmente prescritti dalla normativa vigente.
L'Affittuario terrà indenne e manlevata la Concedente dalle pretese relative a obbligazioni lavoristiche sorte successivamente alla data di efficacia dell'affitto, fatto salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge e quanto eventualmente riferibile a periodi anteriori al trasferimento.
L'Affittuario potrà ricorrere a rapporti di lavoro a tempo determinato, somministrazione o altra forma consentita dalla legge, purché la relativa scadenza sia anteriore o coincidente con la cessazione naturale o anticipata del presente contratto.
L'assunzione a tempo indeterminato di nuovo personale da assegnare in via esclusiva o prevalente al ramo d'azienda richiede il preventivo e motivato consenso scritto della Concedente.
Alla cessazione del contratto, i rapporti di lavoro del personale originariamente trasferito e ancora in forza rientreranno nella disponibilità della Concedente nei limiti e al ricorrere dei presupposti previsti dall'art. 2112 del codice civile.

Art. 13 – Crediti, debiti e rapporti contrattuali

I crediti e i debiti sorti anteriormente alla data di efficacia dell'affitto restano di competenza della Concedente, salvo diverso accordo scritto risultante da specifico allegato.
I crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto e derivanti dalla gestione del ramo d'azienda sono, rispettivamente, di pertinenza e a carico dell'Affittuario, ferme le responsabilità previste inderogabilmente dalla legge.
L'Affittuario subentra, per la durata dell'affitto e nei limiti di legge, nei contratti stipulati per l'esercizio del ramo d'azienda che non abbiano carattere personale, salvo diversa pattuizione.
L'Affittuario non potrà assumere obbligazioni in nome o per conto della Concedente né utilizzare il suo codice fiscale o la sua partita IVA.

Art. 14 – Inventario, migliorie e conguaglio

L'inventario iniziale dei beni aziendali è quello allegato al presente contratto sotto la lettera E, sottoscritto dalle Parti.
Alla cessazione del rapporto sarà redatto un inventario finale, con verifica dello stato e della consistenza dei beni, dei locali, degli impianti e delle dotazioni.
Ai sensi dell'art. 2561, richiamato dall'art. 2562 del codice civile, le differenze tra le consistenze iniziali e finali saranno regolate in denaro sulla base dei valori correnti al momento della riconsegna.
Le migliorie e le addizioni inseparabili senza pregiudizio per l'immobile o per il ramo d'azienda resteranno acquisite alla Concedente, senza diritto dell'Affittuario a rimborso o indennizzo, salvo diverso accordo scritto.
Le opere eseguite in violazione delle prescrizioni del presente contratto dovranno essere rimosse o regolarizzate a cura e spese dell'Affittuario, salvo il risarcimento del danno.

Art. 15 – Garanzie assicurative

Prima della stipula, l'Affittuario dovrà consegnare alla Concedente una polizza RCT/RCO con massimale non inferiore a Euro 5.000.000,00 per sinistro, comprensiva della garanzia per il rischio locativo e per i danni ai beni aziendali e agli immobili.
L'Affittuario dovrà inoltre stipulare e mantenere in vigore la polizza assicurativa contro i rischi catastrofali.
Le polizze dovranno avere durata iniziale almeno decennale, ovvero diversa durata autorizzata per iscritto dalla Concedente, e dovranno essere mantenute efficaci per tutta la durata del rapporto.
L'Affittuario dovrà trasmettere alla Concedente copia delle polizze, delle quietanze e di ogni rinnovo o variazione. La Concedente potrà richiedere in qualsiasi momento prova del pagamento dei premi.

Art. 16 – Garanzia definitiva

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, l'Affittuario consegna alla Concedente garanzia definitiva sotto forma di cauzione/fideiussione per l'importo di Euro _, pari al __% del canone annuo moltiplicato per la durata contrattuale considerata ai fini della garanzia.
La garanzia dovrà essere irrevocabile, escutibile a prima richiesta, senza beneficio della preventiva escussione dell'Affittuario e con rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, con operatività entro quindici giorni dalla richiesta scritta della Concedente.
La garanzia dovrà coprire l'intero periodo di validità del contratto ma è consentito all'affittuario di costituirla inizialmente con durata quinquennale, fermo l'obbligo di suo tempestivo rinnovo alla scadenza per ugual periodo e così di seguito a ogni quinquennio sino all'estinzione del rapporto contrattuale; il mancato tempestivo rinnovo quinquennale costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima la Concedente ad adottare i rimedi previsti dal contratto e dalla legge, ferma la sospensione dei pagamenti sino alla regolarizzazione.
La Concedente potrà escutere la garanzia, in tutto o in parte, in caso di inadempimento dell'Affittuario, senza pregiudizio per il diritto al risarcimento del maggior danno.

Art. 17 – Controlli e accesso ai locali

La Concedente potrà effettuare, anche tramite propri incaricati, sopralluoghi e controlli sul ramo d'azienda per verificare la corretta gestione e l'adempimento delle obbligazioni contrattuali.
I controlli saranno effettuati, ove possibile, previo preavviso, senza interferire ingiustificatamente con l'attività alberghiera e nel rispetto della normativa in materia di sicurezza e protezione dei dati personali.
L'Affittuario dovrà consentire l'accesso ai locali, agli impianti e alle pertinenze e mettere a disposizione la documentazione contabile, amministrativa, tecnica, assicurativa e lavoristica richiesta.

Art. 18 – Contestazioni e penali

Le contestazioni della Concedente saranno comunicate all'Affittuario a mezzo PEC o raccomandata con avviso di ricevimento.
L'Affittuario potrà presentare controdeduzioni scritte entro dieci giorni dal ricevimento della contestazione, allegando la documentazione ritenuta utile.
La Concedente, valutate le controdeduzioni, potrà applicare le penali previste dal presente contratto, richiedere l'adempimento, escutere la garanzia e, nei casi più gravi, dichiarare la risoluzione del contratto.
L'applicazione delle penali non esclude il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 19 – Risoluzione per clausola risolutiva espressa

Ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, il contratto si risolverà di diritto qualora la Concedente dichiari per iscritto all'Affittuario di volersi avvalere della presente clausola, nei seguenti casi:
a) violazione della destinazione alberghiera del ramo d'azienda;
b) cessione del contratto, subaffitto, sub-concessione o affidamento a terzi del ramo d'azienda senza autorizzazione scritta;
c) mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza;
d) violazione degli obblighi relativi al personale trasferito e agli adempimenti previsti dall'articolo 12;
e) mancata esecuzione dei lavori obbligatori o mancato rispetto dei termini essenziali previsti dall'articolo 9;
f) mancata esecuzione dei lavori facoltativi entro il termine massimo previsto dall'articolo 10;
g) mancata o insufficiente manutenzione dell'immobile, degli impianti o dei beni aziendali, quando ne risulti compromessa la funzionalità o il valore;
h) mancata stipula, mancato rinnovo o inefficacia delle polizze assicurative prescritte;
i) mancato rinnovo quinquennale/reintegrazione della garanzia definitiva;
j) perdita dei requisiti soggettivi necessari per l'esercizio dell'attività o sopravvenuta impossibilità giuridica di gestione imputabile all'Affittuario;
k) grave o reiterata violazione degli obblighi di legge o del presente contratto.
Il verificarsi di una causa di risoluzione costituisce anche motivo di escussione, totale o parziale, della garanzia definitiva, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.
La risoluzione non pregiudica il diritto della Concedente al pagamento dei canoni maturati, delle penali, delle spese e dei danni.

Art. 20 – Titoli amministrativi e cessazione automatica

Il contratto si risolverà automaticamente, senza diritto dell'Affittuario a rimborso o indennizzo, qualora entro trenta giorni dalla stipula non siano stati volturati i titoli amministrativi esistenti o acquisiti i nuovi titoli necessari per la gestione e l'esercizio dell'attività alberghiera.
Restano salvi gli effetti già prodotti, gli obblighi di restituzione e il diritto della Concedente al risarcimento degli eventuali danni.

Art. 21 – Recesso dell'Affittuario

L'Affittuario non potrà recedere anticipatamente dal contratto, salvo i casi previsti dalla legge o dal presente contratto e salvo diverso accordo scritto con la Concedente.

In caso di liquidazione volontaria, apertura della liquidazione giudiziale o altra procedura concorsuale dell'Affittuario, troveranno applicazione le disposizioni inderogabili di legge, senza pregiudizio per i diritti della Concedente.
In caso di impresa individuale, il decesso del titolare non determina automaticamente il subentro degli eredi. Gli eredi potranno chiedere il subentro, che sarà subordinato al possesso dei requisiti soggettivi e alle necessarie volture amministrative, nonché all'accettazione scritta della Concedente quando richiesta dalla legge o dal presente contratto.

Art. 22 – Riconsegna del ramo d'azienda

Alla scadenza o alla cessazione anticipata del contratto, per qualsiasi causa, l'Affittuario dovrà riconsegnare immediatamente alla Concedente il ramo d'azienda, i locali, le pertinenze, gli impianti, gli arredi, le attrezzature, i beni strumentali, le chiavi, la documentazione tecnica e amministrativa e ogni altro elemento ricompreso nel compendio aziendale.
La riconsegna dovrà avvenire in condizioni di efficienza funzionale, tenuto conto del normale deterioramento d'uso e delle migliorie autorizzate.
La riconsegna sarà documentata mediante verbale e inventario finale. In caso di mancata collaborazione dell'Affittuario, la Concedente potrà procedere alla ricognizione anche mediante propri incaricati, fatto salvo ogni diritto.
Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, l'Affittuario dovrà corrispondere un'indennità di occupazione pari a Euro 300,00, oltre al risarcimento del maggior danno.
Salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge, alla cessazione del rapporto non sarà dovuto all'Affittuario alcun compenso per avviamento, clientela, incremento di valore o migliorie, fatto salvo il conguaglio inventariale previsto dall'articolo 14.

Art. 23 – Responsabilità e manleva

L'Affittuario è responsabile della gestione del ramo d'azienda, dell'osservanza della normativa applicabile e dei danni arrecati alla Concedente, ai dipendenti, agli utenti, ai clienti, ai fornitori o a terzi per fatto proprio, dei propri dipendenti, collaboratori o incaricati.
L'Affittuario terrà indenne e manlevata la Concedente da pretese, sanzioni, costi, oneri e danni derivanti dalla gestione del ramo d'azienda successivamente alla data di consegna, salvo quanto imputabile alla Concedente o inderogabilmente posto a suo carico dalla legge.

Art. 24 – Forma, registrazione e pubblicità

Il presente contratto è stipulato per iscritto, in forma di scrittura privata autenticata/atto pubblico, ai sensi dell'art. 2556 del codice civile e delle disposizioni applicabili alla particolare natura dei beni compresi nel ramo d'azienda.

Le spese di registrazione, bollo, autenticazione, iscrizione, trascrizione, voltura e ogni altro onere fiscale o amministrativo connesso alla stipula e all'esecuzione del contratto sono a carico dell'Affittuario, salvo diverso obbligo inderogabile di legge.

Art. 25 – Comunicazioni

Ogni comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto tramite PEC agli indirizzi indicati in epigrafe, salvo diversa comunicazione scritta di una Parte.
Le comunicazioni si intenderanno validamente effettuate secondo le regole applicabili alla trasmissione a mezzo PEC.

Art. 26 – Trattamento dei dati personali

Le Parti si impegnano a trattare i dati personali acquisiti in occasione della stipula e dell'esecuzione del presente contratto nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale applicabile.
I dati saranno trattati per finalità connesse alla gestione della procedura, alla stipula, all'esecuzione e alla cessazione del contratto, nonché per l'adempimento degli obblighi di legge.
L'informativa completa della Concedente è resa disponibile all'Affittuario mediante ___.

Art. 27 – Legge applicabile e foro competente

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.
La Società, nell'esercizio della propria autonomia negoziale ai sensi degli artt. 1322 e 1323 c.c. e in applicazione dei principi di trasparenza, parità di trattamento e proporzionalità che la stessa si è volontariamente imposta, ha adottato come procedura selettiva l'asta pubblica con il sistema delle offerte segrete, con modalità ispirate all'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. n. 827/1924 e al R.D. n. 2440/1923.Tale scelta procedurale non implica che la Società rivesta la qualifica di stazione appaltante o ente aggiudicatore nei settori speciali ai sensi del d.lgs. n. 36/2023, né che quest'ultimo sia obbligatoriamente applicabile al presente affitto di ramo d'azienda, giacché richiamato esclusivamente nelle parti e nelle misure espressamente indicate e ove compatibili. Sicché resta inteso che, in caso di contrasto tra le normative utilizzate ai fini della procedura selettiva e della stipulazione negoziale, prevarrà la disciplina civilistica e il contratto di affitto di ramo d'azienda sarà regolato in via principale dal codice civile.

Per ogni controversia relativa all'interpretazione, all'esecuzione, alla validità o alla cessazione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Lecce, salvo le competenze inderogabili previste dalla legge.
Prima dell'instaurazione del giudizio, le Parti potranno concordare per iscritto il ricorso a una procedura di mediazione ai sensi del d.lgs. n. 28/2010.

Art. 28 – Documenti allegati e prevalenza

- Sono allegati al presente contratto e ne costituiscono parte integrante:
- Allegato A – Avviso di asta pubblica;
- Allegato B – Disciplinare di Gara;
- Allegato C – Relazione tecnica illustrativa “Albergo Palazzo”;
- Allegato D – Elenco lavori obbligatori;
- Allegato E – Inventario arredi, beni strumentali e attrezzature;
- Allegato F – Elenco del personale con qualifiche e inquadramenti contrattuali;
- Allegato G – Offerta tecnica dell’Affittuario;
- Allegato H – Garanzia definitiva;
- Allegato I – Polizze assicurative.

In caso di contrasto tra il presente contratto e gli allegati, prevarrà il presente contratto, salvo che l’allegato contenga una specifica pattuizione successiva e sottoscritta dalle Parti.
Le Parti dichiarano di avere esaminato e approvato specificamente tutte le clausole del presente contratto e degli allegati.

Luogo e data: *____*__

La Concedente
Terme di Santa Cesarea s.p.a.
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Firma: *____*__

L’Affittuario
[denominazione]
Il legale rappresentante: *____*__
Firma: *____*__